

**Ежегодный отчет
Управляющей организации о выполнении Договора.**

Общество с ограниченной ответственностью «УК Пятый Элемент»

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с 01.01.2025г. по 31.12.2025 г.

- Адрес многоквартирного дома г.Ростов-на-Дону, ул. Штахановского, 16;
- год постройки 2017 ;
- этажность 17 ;
- количество квартир 182 ;
- количество нежилых помещений 36 ;
- количество подземных парковочных мест 28 ;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования 13 673,80 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 8 832,50 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений 959,00 кв. м;
- общая площадь подземных парковок 830,00 кв.м;
- общая площадь мест общего пользования 2 882,30 кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 2 864,00 кв. м., кад. номер 61:44:0021503:23;
- количество заявок 159 из них на устранение аварийных ситуаций 6 ;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) 5 ;
- количество жалоб 0 (нарушений не выявлено).

1. Обращение руководителя управляющей организации

Уважаемые собственники!

За 12 месяцев работы нашей управляющей компании по обслуживанию Вашего дома были выполнены следующие виды работ и оказаны следующие услуги:

- осуществлялись ежедневная плановая уборка территории многоквартирного дома (земельного участка) и уборка мест общего пользования – коридоры, лестничные марши;
- проводилась работа по паспортному учету граждан, выдача справок различного назначения;
- осуществлялся ежедневный контроль за вывозом бытового мусора и еженедельным вывозом крупногабаритного мусора, а также уборка контейнерной площадки;
- осуществлялось регулярное техническое обслуживание лифтового оборудования (2 пассажирских лифта и 2 грузопассажирских), освидетельствование и страхование лифтов;
- осуществлялись плановые и заявочные работы по обслуживанию вентиляционных каналов;
- выполнялась круглосуточное обслуживание аварийно-диспетчерской службой управляющей компании с выполнением неотложных аварийно-восстановительных работ;
- подготовлена к эксплуатации в зимний период система отопления, поверен и сдан в эксплуатацию узел учета тепловой энергии;
- выполнялись плановые и заявочные работы по дератизации и дезинсекции мест общего пользования, а также обработка прилегающей территории от клещей;
- подробный перечень выполненных работ и оказанных услуг указан в разделе №5.

2. Сведения об оказании услуг по содержанию общего имущества с указанием обслуживающих организаций и реквизитов заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей и обслуживающих организации	Реквизиты договора
1	Обслуживание лифтового оборудования	ООО «Лифт Сервис»	№ 31 от 01.07.2016 г.
2	Обслуживание вентиляционных каналов	ООО «ПСК «ЮгПожСервис»	№27 от 01.02.2017
3	Дератизация и дезинсекция МОП	ООО «Калипсо»	№ 204 от 01.04.2019
4	ТО системы ограничения доступа (домофон) и видеонаблюдения	ИП Брикалов Михаил Васильевич	№ 01 от 12.04.2019

3. Сведения об оказании услуг по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов для целей содержания общего имущества с указанием ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций и реквизитов, заключенных с ними договоров:

№ п/п	Наименование услуги	Наименование ресурсоснабжающей и обслуживающих организации	Реквизиты договора и срок его действия
1	ХВС и ГВС на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017
2	Электрическая энергия на СОИ	ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону»	№ 260200966 от 01.05.2017
3	Водоотведение на СОИ	АО «ПО Водоканал»	№ 20996 от 02.02.2017

4. Сведения о наличии в многоквартирном доме приборов учета потребляемых коммунальных ресурсов и мероприятиях, направленных на их установку:

№ п/п	Вид прибора	Марка, номер прибора учета	Учитываемый ресурс	Показания	Планируемые мероприятия
1.	Счетчик электрической энергии	МИР С-04.10-230-5(100)-G2P2Z1B-KNQ-E-D 0 №49216424201797	электрическая энергия	0,23/120	Поверка 2037
2.	Счетчик электрической энергии	МИР С-07.05S-230-5(10)-G2RP2Z1B-S2T2DLQ-G-D 0 №49216424198811	электрическая энергия	3970/120	Поверка 2037
3.	Водомер	BCXH-50 № 064712	Холодная вода и теплоноситель	143555	Поверка 2027
4.	Счетчик тепловой энергии	ТВ-7 № 16040608	Тепловая энергия	7813,00	Ежегодная поверка

5. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за период с 01.01.2025 по 31.12.2025.

№	Перечень работ и услуг	Плановые затраты, руб.	Фактические затраты, руб.	Разница, руб.
---	------------------------	------------------------	---------------------------	---------------

1.	Плата за работы и услуги по управлению домом, в том числе затраты на: организацию эксплуатации жилого дома, планирование работ по обслуживанию, и ремонту общего имущества, составление смет, составление актов, съем показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии, мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома, организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома, установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, анализ финансовой деятельности, составление отчетов, в том числе и годового отчета, эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности обслуживание оргтехники, оплата услуг связи, изготовление бланков и т. д.), обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение.	571 539,24	571 539,24	0,00
2.	Расходы на оплату комиссий банка при оплате услуг	25 401,74	37 633,07	-12 231,32
3.	Юридические услуги, претензионная работа, взаимодействие с гос. органами	127 008,72	127 008,72	0,00
4.	Содержание общего имущества дома, в том числе:	2 081 672,92	2 275 782,26	-194 109,34
4.1.	Дезинфекция, дератизация подвалов и мест общего пользования, обслуживание и плановая прочистка каналов естественной вентиляции (вентиляционных каналов)	31 752,18	31 752,18	0,00
4.2.	Содержание МКД и прилегающей придомовой территории, в том числе:	792 534,41	864 258,62	-71 724,21
4.2.1	Уборка прилегающей территории к дому в границах сформированного земельного участка, удаление с фасадов рекламных объявлений, граффити, в том числе з/п дворник с учетом оплаты налогов, страховых взносов.)	203 213,95	291 827,59	-88 613,63
4.2.2	Контроль за уборкой прилегающей территории, обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций МКД, в том числе з/п мастера участка, сантехника, электрика, паспортиста с учетом оплаты налогов и страховых взносов	589 320,46	572 431,03	16 889,43
4.3.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в том числе: оплата подрядной лицензированной организации за обслуживание и содержание лифтов; обучение ответственного персонала; страхование лифтового хозяйства; ежегодная диагностика лифтового оборудования	444 530,52	444 530,52	0,00
4.4.	Уборка и содержание МОП (в т.ч. заработная плата уборщицы подъездов и мест общего пользования)	266 718,31	389 103,45	-122 385,14
4.5.	Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств, антигололедных смесей и т.д.	63 504,36	63 504,36	0,00

4.6.	Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону, в том числе: регулировка; промывка; опрессовка систем отопления и ГВС; ревизия запорной арматуры, государственная поверка и замена измерительных приборов и т.д.	76 205,23	76 205,23	0,00
4.7.	АДС (круглосуточная аварийно-диспетчерская служба)	82 555,67	82 555,67	0,00
4.8.	Техническое обслуживание ОДПУ, съём показаний, анализ и обобщение данных их дальнейшей передачей поставщикам коммунальных услуг	44 453,05	44 453,05	0,00
4.9.	Техническое обслуживание и ремонт систем охранно-пожарной сигнализации, дымоудаления и пожаротушения.	279 419,18	279 419,18	0,00
5.	Текущий ремонт конструктивных элементов, общедомовых инженерных систем и коммуникаций дома, в том числе: устранение незначительных текущих неисправностей в системах холодного, горячего водоснабжения и водоотведения; системах центрального отопления; электротехнических устройств с заменой вышедших из строя осветительных приборов и их комплектующих; планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций; устранение незначительных текущих неисправностей конструктивных элементов МКД и элементов благоустройства территории	344 193,63	602 868,58	-258 674,95
5.1.	Прочистка канализационного выпуска по акту от 13.01.2025	4 400,00	4 400,00	0,00
5.2.	Холодильник в консьержную по акту от 17.02.2025	18 500,00	18 500,00	0,00
5.3.	Запуск насосной станции по акту от 17.02.2025	4 500,00	4 500,00	0,00
5.4.	Пробивали отверстие в перекрытии квартиры для проведения работ 23.04.2025	3 500,00	3 500,00	0,00
5.5.	Семена, цветы, удобрение, 2 чека по акту от 05.05.2025	597,00	597,00	0,00
5.6.	Регулировка дверей на переходном балконе 13-го этажа по акту от 17.07.2025	1 700,00	1 700,00	0,00
5.7.	Прочистка канализационного выпуска 27 метров по акту от 28.09.2025	7 500,00	7 500,00	0,00
5.8.	Электромонтажные работы по заявкам за год по акту от 03.12.2025	1 950,00	1 950,00	0,00
5.9.	Общестроительные работы проводимые в течении года работником по акту от 30.12.2025	210 000,00	210 000,00	0,00
5.10.	Оплата за металлопрокат (Штахановского 16) по счету от 12.09.2025 №ТЮ-1693 на сумму 7 760,00 рублей, в том числе НДС 20.00 % - 1293.33 р.	7 760,00	7 760,00	0,00
5.11.	Оплата за промывки теплообменников (Штахановского - 28000, Газетный - 12000, Пушка 11 - 26000) по счету №189, 159, 124 на сумму 66 000,00 рублей. НДС не облагается	28 000,00	28 000,00	0,00

5.12.	Асфальтирование Штахановского 16 по акту от 19.08.2025 №19/08	55 786,63	184 000,00	-128 213,37
5.13.	Оплата за металл (Штахановского - 5900, Орбитальная 27 - 13240) по счетам от 08.04.2025 №ТЮ-575 и №ТЮ-578, на общую сумму 19 135,00 рублей, в том числе НДС 20.00 % - 3189.17 р.	0,00	5 900,00	-5 900,00
5.14.	Оплата за замену извещателей Штахановского 16, согласно счета от 31.12.2024 №238, на сумму 4 200,00 рублей. НДС не облагается	0,00	4 200,00	-4 200,00
5.15.	Оплата за профлист Штахановского 16 по счету от 18.11.2025 №217 на сумму 117 711,58 рублей, в том числе НДС 20.00 % - 19618.60 р.	0,00	117 711,58	-117 711,58
5.16.	Оплата за замену РИП Штахановского 16 и АКБ Космонавтов 37 по счетам №97 и №107, на сумму 4 500,00 рублей. НДС не облагается	0,00	2 650,00	-2 650,00
Итого		3 149 816,26	3 614 831,87	-465 015,62

7.	Коммунальные услуги:	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено в ресурсную организаци ю
7.1.	Водоотведение (ОДН)	53 367,54	53 163,27	53 367,54
7.2.	Теплоноситель (ОДН)	38 091,54	37 939,47	45 062,76
7.3.	ХВС (ОДН)	38 091,54	37 939,45	45 121,79
7.4.	Электроэнергия (ОДН)	340 071,48	337,654,65	340 071,48
Итого коммунальных услуг:		469 622,10	129 042,19	483 623,57

8.	Дополнительные услуги	Начислено собственни кам	Оплачено собственни ками	Оплачено УК
8.1.	Видеонаблюдение	22 440,00	22 150,51	22 440,00
8.2.	Вознаграждение председателю МКД	211 200,00	207 003,54	207 003,54
8.3.	Домофон	76 440,00	75 254,28	76 440,00
8.4.	Консьерж	979 524,00	947 419,43	1 192 941,18
8.5.	Субботник	90 000,00	86 183,06	86 183,06
Итого коммунальных услуг:		1 379 604,00	1 338 010,82	1 585 007,78

		Содержани е общего имущества (руб.)	Целевые взносы (руб.)	Коммуналь ные услуги (руб.)
1.	Задолженность (остаток) на начало года	394 817,98	245 664,76	77 870,59
2.	Начислено	3 149 816,26	1 379 604,00	469 622,10
3.	Оплачено	3 020 522,85	1 338 010,82	129 042,19
4.	Задолженность на конец отчетного года	524 111,39	287 257,94	418 450,50
5.	Денежные средства полученные за использование общего имущества			
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2024 год	29 504,40		

	Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2022 год	372 150,00		
		Оплачено	Начислено	
	ИП Цвиренко С.В.	24 000,00	36 000,00	
	ИП Малов И. И.	31 200,00	31 200,00	
	ИП Ароян М. С.	76 950,00	76 950,00	
	ООО Армада	240 000,00	240 000,00	
	Израсходовано денежных средств от использования общего имущества, в том числе:	250 632,18		
	1. Расходы на оплату налогов и ведения расчетов - 10 %	37 215,00		
	2. Компенсация разницы стоимости услуги "консьерж"	213 417,18		
	Остаток денежных средств за рекламу, аренду и т.д. за 2025 год	151 022,22		
6.	Выполнено работ (оказано услуг)	3 614 831,87	1 379 604,00	483 623,57
7.	Остатки			
7.1.	Остаток на конец 2024 года	-2 432 203,41	-201 246,00	-94 947,71
7.2.	Остаток на конец 2025 года	-465 015,62	0,00	-14 001,47
8.	Остаток на конец отчётного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)	-2 897 219,03	-201 246,00	-108 949,18

Задолженность перед управляющей компанией на 31.12.2025 составляет – 1 229 819,83 руб.

Примечание: п.3, п.5, п.6, п.7.1 - данные управляющей компании; п.4 = п.2 + п.1 - п.3; п.7.2 = п.2 - п.6; п.8 = п.7.1 + п.7.2



Руководитель управляющей организации

ООО «УК Пятый Элемент»
(наименование управляющей организации)

Мацев А.А.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

Дата

20 26 г.

Исполнитель

(Мацев А.А.)